

关于印发《汕尾市着力稳定房地产市场的 若干措施》的通知

汕建字〔2026〕27号

各县（市、区）人民政府（管委会），市直有关单位：

经市政府同意，现将《汕尾市着力稳定房地产市场的若干措施》印发给你们，请认真贯彻实施。

汕尾市住房和城乡建设局
汕尾市自然资源局
汕尾市财政局
国家税务总局汕尾市税务局
中国人民银行汕尾市分行
汕尾金融监管分局
2026年3月24日

《汕尾市着力稳定房地产市场的若干措施》

为深入贯彻党中央、国务院决策部署和省委、省政府工作要求，顺应房地产市场供求关系的新变化，回应人民群众对优质住房的新期待，全力落实“着力稳定房地产市场”目标任务，因城施策控增量、去库存、优供给，更好满足居民刚性和改善性住房需求，持续巩固房地产市场稳定态势。结合我市实际，制定以下措施。

一、进一步优化住房供给

（一）建立房地联动调节机制。以县（市、区）为单位，依据商品住宅去化周期，精细化调控新增住宅用地供应。合理控制新增出让土地中商业、办公等功能的比例。

（二）强化全程品质管控。严格执行《住宅项目规范》强制性标准。在新出让地块规划条件中，全面纳入绿色建筑、智慧小区、无障碍设计等“好房子”性能指标。支持已拿地未开发项目优化设计方案，以高品质住宅撬动改善性需求，着力建成宜居、韧性、智慧的现代化好社区。

（三）推动房产转化利用。对于已取得商品房预售许可证满3年且销售停滞的可售商品房，鼓励房地产开发企业将存量未售房源转为自持房源并经营使用。支持各县（市、区）政府用好地方政府专项债券、保障性住房再贷款等政策性资金，积极收购存量商品房用作保障性住房、人才房、青年公寓、职工宿舍、学生宿舍、社区养老服务设施等。支持收购商业办公用房，用于医疗、养老等功能。

（四）有效盘活存量土地。梳理已供地未开工项目，推动存量土地尽快转化为有效投资。

（五）支持合规项目纳入“白名单”。全力推动白名单取得更大成效，持续将有融资需求的合规房地产项目纳入白名单。引导金融机构对合规项目加大融资支持力度，优化信贷投放流程。

（六）完善开发项目资金管理制度。做实房地产开发项目公司制，项目公司依法行使独立法人权利，企业总部履行投资人责任，项目交付前，严禁投资人违规抽挪项目公司销售、融资等资金。

二、加大购房支持力度

（七）优化商业性个人住房贷款套数认定标准。居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女，下同）申请贷款购买商品住房时，家庭成员在拟购住房所在县（市、区）名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。多子女家庭、赡养老人家庭购买商品住房时，在拟购住房所在县（市、区）已有住房的，套数认定核减1套。银行业金融机构按照优化后的套数认定标准执行住房信贷政策。

（八）优化住房公积金贷款套数认定标准。缴存职工家庭申请住房公积金贷款购买自住住房，住房套数认定以购房所在县（市、区）不动产登记机构出具的职工家庭住房套数为准。在购房所在县（市、区）无自有住房的，按首套住房政策执行。缴存职工家庭使用过一次住房公积金贷款并已结清，出售原住房后再次申请公积金贷款购买自住住房的，按首套住房认定，执行首套住房贷款首付比例和利率标准。

（九）实施一人购房全家帮。缴存职工家庭（含本人、配偶、双方父母、子女）

在我市辖区内购买新建商品住房的，可共同申请提取住房公积金账户余额用于支付购房首付款，提取总额不超过合同约定的首付款金额。

（十）降低第二次使用住房公积金购房首付比例。缴存职工家庭首次和第二次使用住房公积金贷款购买自住住房的，首付比例统一降至 20%。购买保障性住房的，最低首付比例为 15%。

（十一）用足住房公积金贷款政策。我市住房公积金个贷率在未超过 85%（含）时，维持住房公积金最高贷款额度和可贷额度缴存余额倍数不变。公积金贷款额度为单职工 52 万元、双职工最高 78 万元。多子女家庭购买住房，公积金贷款额度上浮 20%，单职工最高 62.4 万元，双职工最高 93.6 万元。持有人才房票，贷款额度上浮 30%，单职工最高 67.4 万元，双职工最高 101.4 万元。四类人才贷款额度上浮 50%，最高 117 万元。

（十二）实施精准购房补贴。本措施印发之日起至 2027 年 9 月 30 日，在市城区范围内购买新建商品住房，并按规定时间办理网签备案手续的，可按以下标准发放购房补贴：购买建筑面积 140 平方米（含）以下的，每套补贴 2 万元；购买建筑面积 140 平方米以上的，每套补贴 4 万元。符合国家生育政策，且具有汕尾户籍的初婚或初育家庭（本措施印发后初次婚姻登记或初次生育第一个子女）给予 2 万元购房补贴，多子女家庭[由一对夫妻生育或合法收养两个（含两个）以上子女，且至少有一个未成年子女（未满 18 周岁）]，给予 2 万元购房补贴。补贴可叠加使用，同一家庭累计申领的购房补贴总额最高不超过 6 万元。鼓励其他县（市、区）结合实际，参照执行。

（十三）实施“人才购”“群团购”活动。落实“善美英才”计划，引导房地产开发企业与用人单位精准对接，为我市高层次人才及新引进人才提供适配的房源及购房优惠政策。鼓励各地有序组织房地产开发企业深入企业、机关、院校及社区，集中开展专题团购活动。

（十四）推进住房“以旧换新”。鼓励各地组织房地产开发企业、经纪机构开展支持住房“以旧换新”的活动，支持有条件的国有企业市场化收购存量商品房用作保障性住房、人才房、青年公寓等。加快推进二手房跨行“带押过户”，降低居民换购成本和时间成本。

（十五）落实税务支持政策。自 2026 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对出售自有住房并在现住房出售后 1 年内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。其中，新购住房金额大于或等于现住房转让金额的，全部退还已缴纳的个人所得税；新购住房金额小于现住房转让金额的，按新购住房金额占现住房转让金额的比例退还出售现住房已缴纳的个人所得税。

三、加强宣传推介

(十六) 开展“走出去”专项推介。鼓励各地结合假期人口流动特点，开展假期商品房展销促销活动。组织本地优质房企，赴潜在客源城市开展“走出去”专项推介。定期梳理并发布城市房地产开发投资机会清单，系统整合存量项目收购、优质地块出让及城市更新合作等三类资源，为投资者提供精准“导航”。组织开展专题招商行动，赴重点区域举办土地推介会、存量项目专题对接会。

以上措施自印发之日起施行。除已明确具体实施期限的措施外，其他措施统一实施至 2027 年 9 月 30 日，由市住房城乡建设局会同市自然资源局解释。在执行过程中如有与国家法律法规相抵触或政策调整的，以国家法律法规和最新政策为准。此前我市相关政策措施与本措施不一致的，以本措施为准。